

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 41/2023/DS-PT
Ngày: 02/3/2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên;

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn;
Ông Trần Bình Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 02 và ngày 02 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 197/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022, về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh ngày 25/ 01/1961 (có mặt);

Bà Dương Thị M, sinh năm 1961 (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Dương Thị M: Ông Nguyễn Văn L, sinh ngày 25/ 01/1961, đại diện theo giấy ủy quyền ngày 29/10/2020 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà B, Khu phố B, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang

- Bị đơn:

1. Bà Đỗ Thị H, sinh ngày 01/01/1966 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố Đ, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đỗ Thị H:

Luật sư Ông **Trần Quang Á** - Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K (Vắng mặt ngày 02/3/2023); Địa chỉ: Số nhà D đường H, phường V, Thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Luật sư **Phạm Phú V** - Văn phòng Luật sư **Phạm Văn C** thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K (Có mặt); Địa chỉ: Số nhà 44 đường Hùng Vương, phường Vĩnh Thanh Vân, Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang

2. Ông **Đoàn Văn N**, sinh ngày 01/01/ 1965 (Vắng mặt);

Địa chỉ: **Khu phố Đ, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.**

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Đoàn Văn N**: Bà **Đỗ Thị H**, sinh ngày 01/ 01/1966 (Theo giấy ủy quyền ngày 05/01/2021, có mặt).

Địa chỉ: **Khu phố Đ, thị trấn T, huyện A, Kiên Giang**

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Đỗ Thị O**, sinh ngày 01/01/ 1951 (Vắng mặt);

Địa chỉ: **Ấp T, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.**

2. Ông **Đỗ Văn T**, sinh năm 1964 (Vắng mặt);

Địa chỉ: **Ấp T, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang.**

3. Bà **Đỗ Thị P**, sinh ngày 01/01/1965 (Vắng mặt);

Địa chỉ: **Khu phố Đ, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.**

4. Bà **Đỗ Thị D**, sinh ngày 01/01/1968 (Vắng mặt);

Địa chỉ: **Ấp T, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang**

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Đỗ Thị P**, ông **Đỗ Văn T**, bà **Đỗ Thị O**, bà **Đỗ Thị D**: Bà **Đỗ Thị H**, sinh ngày 01/ 01/1966 (Theo giấy ủy quyền ngày 05/01/2021, có mặt);

Địa chỉ: **Khu phố Đ, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.**

- *Người làm chứng:*

1. Ông **Nguyễn Văn C1**, sinh năm 1977

Địa chỉ: **Lô I - A Khu dân cư V, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.**

2. Chị **Trần Thị Đ**, sinh năm 1976

Địa chỉ: **Khu phố B, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.**

3. Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1964

Địa chỉ: **Khu phố Đ, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.**

- *Người kháng cáo:* Bà **Đỗ Thị H** - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Dương Thị M và ông L là người đại diện hợp pháp của bà M trình bày:*

Vào ngày 30 tháng 8 năm 1992, ông Đỗ Văn Á (chết) chồng của bà Lê Thị B (chết) là cha của bà Đỗ Thị H, bà Đỗ Thị O, bà Đỗ Thị P, ông Đỗ Văn T và bà Đỗ Thị D có chuyển nhượng cho vợ chồng ông diện tích đất ngang giáp lộ xe (Quốc lộ F) 15 mét, ngang giáp sông X 15 mét, dài từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X, tại: Khu phố Đ, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang, 01 cạnh giáp đất ông Nguyễn Văn Đ1, 01 cạnh giáp đất ông Đỗ Văn Á hiện nay ông Đoàn Văn N và bà Đỗ Thị H đang sử dụng với giá là 10 chỉ vàng 24k, loại vàng 9999, khi đó có làm giấy mua bán, giấy mua bán ông viết, ông Đỗ Văn Á ký và viết họ tên người bán, ông ký và viết họ tên người mua giao ông cất giữ thời gian sau bị thất lạc không tìm thấy ông có làm giấy xác nhận vào ngày 27/3/2007 ông Đỗ Văn Á ký và viết họ tên, có xác nhận của ấp Đ và Ủy ban nhân dân thị trấn T. Vào năm 2000, khi ông Đỗ Văn Á còn sống, vợ chồng ông có làm bờ kè bằng xi măng phía sông xáng Xẻo Rô 15 mét và cất nhà cho con ông sử dụng, đất vợ chồng ông chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Á, có sự chứng kiến của ông Đỗ Văn Á và ông Nguyễn Văn Đ1 chỉ ranh giới Quyền sử dụng đất (Bờ kè nay vẫn còn), phía trên giáp lộ xe (Quốc lộ F) ranh đất giữa vợ chồng ông và ông Đỗ Văn Á là trụ điện, vợ chồng ông sử dụng đất ổn định không có tranh chấp gì. Đến năm 2018, vợ chồng ông đăng ký thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì biết được ông Đoàn Văn N và bà Đỗ Thị H sử dụng lấn chiếm qua diện tích đất của vợ chồng ông, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất ngang giáp lộ xe (Quốc lộ F) thiếu là 2,47 mét, ngang giáp sông xáng Xẻo Rô 01 mét, dài từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X. Nay ông yêu cầu Tòa nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang giải quyết như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận Quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông theo Giấy mua bán giữa vợ chồng ông và ông Đỗ Văn Á ngày 30 tháng 8 năm 1992; Buộc ông Đoàn Văn N và bà Đỗ Thị H trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất ngang giáp lộ xe (Quốc lộ F) 2,47 mét, ngang giáp sông xáng Xẻo Rô 01 mét, dài mỗi cạnh từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X, tại: Khu phố Đ, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang, ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đỗ Thị H, đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đoàn Văn N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị P, ông Đỗ Văn T, bà Đỗ Thị O, bà Đỗ Thị D trình bày và yêu cầu như sau:*

Ông Đỗ Văn Á (chết) và bà Lê Thị B (chết) là cha mẹ của bà có 05 người con là bà Đỗ Thị O, ông Đỗ Văn T, bà Đỗ Thị P, bà Đỗ Thị D và bà Đỗ Thị H. Sinh thời, ông Đỗ Văn Á (chết) và bà Lê Thị B (chết) có tạo lập được diện tích đất từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X, ngang 36,5 mét x dài từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X. Vào ngày 30 tháng 8 năm 1992, ông Đỗ Văn Á cha của bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L diện tích đất, không có đo đạc mà chỉ ngang từ giáp đất ông Nguyễn Văn Đ1 sang đến cây Soan ngang 13,5 mét x dài từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X Rô 11,5 mét, không có làm văn bản và giấy tờ gì. Đến năm 2007, ông Đỗ Văn Á cha của bà làm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất diện tích

đất còn lại, khi đó có đo đạc và có mặt ông Nguyễn Văn L chứng kiến chỉ đo đạc diện tích đất chiều ngang là 23,3 mét x dài từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X Rô khoảng 11,5 mét, không có tranh chấp gì. Sau đó cha của bà chuyển nhượng cho ông Lê Văn T2 và ông Trần Ngọc N1 diện tích đất chiều ngang 20 mét x dài từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X Rô 11,5 mét, diện tích đất còn lại 3,3 mét x dài từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X Rô 11,5 mét. Đến tháng 10 năm 2019, sau khi cha của bà chết, ông Nguyễn Văn L đến gặp bà ký giáp ranh làm bằng khoán đất chiều ngang 15 mét x dài từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X Rô 11,5 mét thì bà thấy không đúng với diện tích đất mà cha là ông Đỗ Văn Á chuyển nhượng nên bà không đồng ý, xảy ra tranh chấp đến nay. Bà yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn L và bà Dương Thị M; Công nhận diện tích đất chiều ngang 3,3 mét x dài từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X Rô 11,5 mét thuộc quyền sử dụng cho các ông bà theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AI 801787, thửa đất số 30985.2-4.252, tờ bản đồ số 2-4, số vào sổ T0007862 ngày 22/8/2007 của Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho ông Đỗ Văn Á.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Đỗ Văn T trình bày như sau:

Ông Đỗ Văn Á (chết) và bà Lê Thị B (chết) là cha mẹ của ông có 05 người con là bà Đỗ Thị O, ông Đỗ Văn T, bà Đỗ Thị P, bà Đỗ Thị D và bà Đỗ Thị H. Sinh thời, ông Đỗ Văn Á (chết) và bà Lê Thị B (chết) có tạo lập được diện tích đất từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X, ngang 36,5 mét x dài từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X. Vào ngày 30 tháng 8 năm 1992, ông Đỗ Văn Á cha của ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L diện tích đất, không có đo đạc mà chỉ ngang từ giáp đất ông Nguyễn Văn Đ1 sang đến cây Soan ngang 13,5 mét x dài từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X Rô 11,5 mét, không có làm văn bản và giấy tờ gì. Nay ông thống nhất theo ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Đỗ Thị H là bác bỏ toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn L và bà Dương Thị M; Công nhận diện tích đất chiều ngang 3,3 mét x dài từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X Rô 11,5 mét thuộc quyền sử dụng cho các ông bà theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AI 801787, thửa đất số 30985.2-4.252, tờ bản đồ số 2-4, số vào sổ T0007862 ngày 22/8/2007 của Ủy ban nhân dân huyện A, cấp cho ông Đỗ Văn Á thuộc quyền sử dụng cho bà và ông Đoàn Văn N, bà Đỗ Thị P, ông Đỗ Văn T, bà Đỗ Thị O, bà Đỗ Thị D. Bà yêu cầu xem xét đủ đất của chúng tôi theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên.

** Bà Đỗ Thị O trình bày như sau:*

Bà thống nhất theo ý kiến trình bày và yêu cầu của bà Đỗ Thị H là bác bỏ toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn L và bà Dương Thị M; Công nhận diện tích đất chiều ngang 3,3 mét x dài từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X Rô 11,5 mét thuộc quyền sử dụng cho các ông bà theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AI 801787, thửa đất số 30985.2-4.252, tờ bản đồ số 2-4, số vào sổ T0007862 ngày 22/8/2007 của Ủy ban nhân dân huyện A, cấp cho ông Đỗ Văn Á, bà yêu cầu xem xét đủ đất của các ông bà theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên.

** Người làm chứng:*

-Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, ông Nguyễn Văn C1 trình bày như sau:

Trước đây ông làm Phó Trưởng khu phố Đ, thị trấn T nên ông biết được việc mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đỗ Văn Á, khi đó ông Nguyễn Văn L có đem giấy tờ xác nhận mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đỗ Văn Á cho ông xem, nhờ Ban Lãnh đạo Khu phố ký xác nhận việc mua bán đất đai giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đỗ Văn Á, ông xem nội dung đúng, ông ký xác nhận việc mua bán đất giữa ông L và ông Đỗ Văn Á; sau một thời gian ông mới nghe nói là ông Nguyễn Văn L đã giả mạo chữ ký trong tờ bán đất giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đỗ Văn Á, khi đó ông có đến tìm ông Nguyễn Văn L để hỏi cho rõ sự việc như thế nào thì ông Nguyễn Văn L đi làm ăn không có mặt ở địa phương nên ông không gặp được ông Nguyễn Văn L cho đến khi ông chuyển lên Rạch Giá sinh sống cho đến nay và không còn làm ở Khu phố Đ nữa.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, chị Trần Thị Đ trình bày như sau:

Chị có chuyển nhượng diện tích đất giáp với đất ông Nguyễn Việt H1 đang sử dụng, chuyển nhượng cách nay khoảng 16 năm, chị cũng chuyển nhượng lại cho người khác sử dụng cách nay hơn 02 năm. Về nguồn gốc đất từ trước là của gia đình ông T1, sau đó gia đình ông T1 chuyển nhượng lại cho ông C2 và ông C2 chuyển nhượng lại cho gia đình chị sử dụng không có tranh chấp gì và chị không yêu cầu Tòa án giải quyết.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, ông Nguyễn Văn T1 trình bày như sau:

Gia đình ông có diện tích đất giáp với đất ông Đỗ Văn Á, cách nay cũng hơn 20 năm, ông không nhớ rõ năm nào chuyển nhượng lại cho ông bà C2 và ông bà C2 chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị Trần Thị Đ. Qua sự việc nói trên ông xác định nguồn gốc đất giáp đất ông Đỗ Văn Á là của gia đình ông sử dụng, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Việt H1 thì gia đình ông cùng ông Nguyễn Việt H1 đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay.

* Tại Công văn số: 265/UBND-NCPC ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang như sau:

Căn cứ kết quả thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện An Biên và Chi nhánh V1 đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang thì:

Diện tích đất 269,3 mét vuông có các cạnh 5-6-8-7, diện tích đất 27,7 mét vuông có các cạnh 3-4-6-5 không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 801787 do ông Đỗ Văn Á đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Khu phố Đ (Trước đây là ấp Đ), thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Diện tích đất 562,9 mét vuông có các cạnh 1-2-3-4 có một phần diện tích đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 801787 do ông Đỗ Văn Á đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thửa số 252, tờ bản đồ 2-4 cấp cho cá nhân ông Đỗ Văn Á. Đối với diện tích chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vẫn

được xem xét cấp nếu có nhu cầu sử dụng đất, các khu đất nêu trên không có sơ đồ địa chính (Sơ đồ 14).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 801787 do ông **Đỗ Văn Á** đứng tên quyền sử dụng đất, tại thửa 252, tờ bản đồ số: 2-4, diện tích 268 mét vuông là cấp cho cá nhân ông **Đỗ Văn Á** ngụ tại **Khu phố Đ** (Trước đây là **ấp Đ**), **thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang**. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 801787 do ông **Đỗ Văn Á** đứng tên quyền sử dụng đất, tại thửa 252, tờ bản đồ số: 2-4, diện tích 268 mét vuông. Tại Điều 6 những thay đổi khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định được **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A** ghi biến động trên thửa đất được tách theo ký tự **A....** Do đó thửa đất 252 được tách cho ông **Lê Văn T2** là thửa 252a, diện tích 172,5 mét vuông, tờ bản đồ 2-4 nhưng do in ấn ghi 5-1 là có sai sót.

** Bản án dân sự sơ thẩm 44/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn L** và bà **Dương Thị M**. Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 287m² (265,0m² + 22,0m²) thuộc quyền sử dụng của ông **Nguyễn Văn L** và bà **Dương Thị M**.

2. Buộc bị đơn bà **Đỗ Thị H**, ông **Đoàn Văn N** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Đỗ Thị P**, ông **Đỗ Văn T**, bà **Đỗ Thị O**, bà **Đỗ Thị D** trả lại quyền sử dụng đất, chấp dứt hành vi ngăn cản ông **Nguyễn Văn L**, bà **Dương Thị M** sử dụng diện tích đất 22,0m², đất tọa lạc tại **Khu phố Đ, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang** thuộc quyền sử dụng của ông **Nguyễn Văn L** và bà **Dương Thị M**.

Có nêu chi tiết, vị trí thửa đất theo trích đo.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

** Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/8/2022 bà **Đỗ Thị H** có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.*

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có ý kiến:

Các đương sự thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang; Tờ trích đo địa chính số: TĐ100-2022 ngày 09/5/2022 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện A**, tỉnh Kiên Giang và chứng thư định giá **Công ty TNHH Đ2**.

Nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Vì khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông **Á**, ông **Á** chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên đã giao đất giao tiền xong, có làm giấy tay năm 1992, sau đó ông làm thất lạc, mới làm lại giấy xác nhận mới. Nay ông yêu cầu công nhận giấy tay năm 1992.

Bị đơn và là người đại diện hợp pháp của bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo của bị đơn, bị đơn bà **H** cho

rằng ngày 30/8/1992, ông **A** cha của bà có chuyển nhượng cho ông **L** diện tích đất, không có đo đạc mà chỉ ngang từ giáp đất ông **Nguyễn Văn Đ1** sang đến cây Soan ngang 13,5m x dài từ lộ xe (**Quốc lộ F**) đến sông **X** 11,5m. Bà cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng của ông **Đỗ Văn Á** với ông **L**, diện tích ngang 13,5m x dài từ lộ xe (**Quốc lộ F**). Luật sư **A** tranh luận cho rằng phía nguyên đơn cho rằng ông **A** chuyển nhượng cho vợ chồng ông diện tích chiều ngang 15m giáp lộ xe (**Quốc lộ F**) giáp sông xáng Xẻo Rô 15 mét, dài từ lộ xe (**Quốc lộ F**) đến sông **X** Rô nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ủy ban nhân dân huyện **A** trả lời diện tích đất 269,3m² tranh chấp của ông **L**, bà **H** không nằm trong giấy chứng nhận của ông **A** là không chính xác. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2007 mà cho rằng đất tranh chấp không nằm trong giấy này là không đúng. Việc chuyển nhượng cho ông **L** diện tích không thể hiện trong giấy năm 1992, mà năm 2018 ông **L** mới đi xác nhận giấy mua bán, mà giấy này ông **L** thừa nhận ông **L** tự đi làm. Quan hệ tranh chấp sai, Tòa sơ thẩm đo đạc lấy ranh chỗ khác cộng lại là sai, vi phạm nghiêm trọng tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Luật sư **V** tranh luận cho rằng Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện An Biên đánh giá chưa khách quan, chưa toàn diện, chưa xem xét cụ thể, đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thụ lý giải quyết đến tranh chấp quyền sử dụng đất, do đó, xác định quan hệ tranh chấp không đúng. Giấy năm 1992 đến nay Luật sư và bà **H** mới biết có giấy này, là tình tiết mới, cấp sơ thẩm chưa đưa hết những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng; Ông **L** là người ký giáp ranh, chưa mời UBND huyện là người làm chứng, chưa đưa ông **C1** vào tham gia tố tụng, vì ông **L** tự đưa ông **C1** ký, ông **An k** ông **L** đòi giấy 1992 nhưng không được. Xác định không đúng đối tượng. Bản án chưa khách quan, toàn diện, ông **A** chết, xác định những người con của ông **A** là người thừa kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **A**. Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DSST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Biên theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà **H** (cũng là đại diện ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) công nhận phần đất hai bên không tranh chấp cho vợ chồng ông **L** sử dụng theo kết quả đo đạc thực tế là 14,3 x 13,4m. Không chấp nhận phần đất tranh chấp 0,70m x 1,6m, vợ chồng ông **L** có thể khởi kiện những người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông **Đỗ Văn Á1** đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành vụ án khác.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về tố tụng: Đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền có mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

[2] Xét quan hệ tranh chấp, trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà H. Hội đồng xét xử xét thấy: Bà H thừa nhận ngày 30/8/1992, ông Đỗ Văn Á cha của bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L diện tích đất, không có đo đạc mà chỉ ngang từ giáp đất ông Nguyễn Văn Đ1 sang đến cây Soan ngang 13,5m, chiều dài từ lộ xe (Quốc lộ F) đến sông X 11,5m. Xét thấy tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang và tờ trích đo địa chính số: TĐ100-2022 ngày 09/5/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang, nguyên đơn ông L yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp có các cạnh 9-14 và 10-15 đều là 15m đất mé sông X, vợ chồng ông L nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng của ông Á cha của bị đơn. Tuy nhiên, trong phần 15m chiều ngang, thì phần đất hai bên đương sự thống nhất không tranh chấp là cạnh 13-15 = 14,30m; cạnh 12-14 là 13,40m, với tổng diện tích 265,0m; còn phần đất tranh chấp diện tích có hình dạng đất xéo có cạnh 9-12 = 1,60m giáp Quốc lộ F; cạnh 10-13 = 0,70m giáp sông X, với tổng diện tích 22m² (BL242). Nguyên đơn cho rằng đất đã chuyển nhượng của ông Á là cha của các đồng bị đơn, còn các đồng bị đơn xác định phần đất này có nguồn gốc của cha các đồng bị đơn chuyển nhượng cho vợ chồng ông L nhưng chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn vị trí chiều ngang là 13,5m chứ không phải 15m như vợ chồng ông L trình bày. Theo các chứng cứ có trong hồ sơ và những lời trình bày của các bên đương sự thể hiện nguồn gốc phần đất ông Á khai khẩn nhưng chưa kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Á đã chuyển nhượng cho một số hộ khác, phần còn lại ông đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông được cấp giấy vào ngày 22/8/2007 đất có chiều ngang A1 và C3 đều 23,3m. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Á tiếp tục chuyển nhượng cho ông T2 15m ngang, đã xác nhận biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Á đã tách thửa cho ông T2 và ông N2, phần còn lại 3,3m (BL 89) hiện vẫn còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Á, vợ chồng ông Á đã chết, con ông Á là bà H và chồng bà H, ông N sử dụng làm lối đi, vợ chồng ông L tranh chấp cho rằng trong phần 3,3m đất chiều ngang này có phần đất tranh chấp 0,7m x 1,60m là của vợ chồng ông L (nếu tính luôn phần đất 0,7m x 1,60m này thì sẽ đủ diện tích đất mà vợ chồng ông L đã nhận chuyển nhượng của ông Á), nhưng phía bị đơn không đồng ý mà chỉ thừa nhận ông Á chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông L chiều ngang 13,40m, theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất vợ chồng ông

L sử dụng thiếu 0,7m x 1,60m (22m²) so với đất chuyển nhượng của ông **Đỗ Văn Á1** (BL240).

Tuy nhiên, xét thấy vợ chồng ông **L** tranh chấp yêu cầu công nhận cho ông diện tích đất có chiều ngang 15m x 15m phần đất mé sông, trong đó các bên đương sự thống nhất phần đất không tranh chấp theo đo đạc thực tế 14,3m x 13,4m. Do đó, không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện An Biên để xem xét giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Á1** và vợ chồng ông **L**. Bởi vì khi vợ chồng ông **L** sử dụng đất và ông **Á1** kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính bản thân ông **L** thừa nhận ông là người ký giáp ranh để ông **Á1** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau khi ông **Á1** chết vợ chồng ông **L** mới phát sinh tranh chấp và yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Mặc khác, phần đất tranh chấp có chiều ngang 0,7m x 1,6m này nằm trong phần còn lại 3,3m chiều ngang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Á1** được ông **L** thừa nhận ký giáp ranh, sau khi ông **Á1** chuyển nhượng cho ông **T2** và ông **N2** (ông **N2** ngang 15m, ông **T2** 05m), phần còn lại 3,3m, nếu cộng tất cả các phần đã chuyển nhượng thì cho ông **N2**, ông **T2** và phần còn lại khớp với số liệu ông **Á1** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông **N1** 15m + ông **T2** 05m + 3,3m còn lại = 23,3m) nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông **L**.

Tuy nhiên, xét thấy tại phiên tòa phía bị đơn đồng ý giao cho phía nguyên đơn vợ chồng ông **L**, bà **M** được sử dụng diện tích đất 265m², có vị trí được giới các cạnh 13,12,14,15, trong đó cạnh 13-12 = 19,14m; cạnh 12-14 = 13,40m; cạnh 14-15 = 19,14m; cạnh 15-13 = 14,30m, tọa lạc tại **Khu phố Đ, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang** là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận và chấp nhận một phần kháng cáo của bà **H** về việc giữ nguyên hiện trạng cho bà **Đỗ Thị H** và ông **Đoàn Văn N** được quản lý, sử dụng diện tích 22m² đất tranh chấp nói trên, tọa lạc tại **Khu phố Đ, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang**.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết cấp sơ thẩm có nhiều sai sót cụ thể như chưa xác định được hết tất cả các quan hệ tranh chấp đương sự yêu cầu giải quyết đối với “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” từ đó chưa xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Á1** với vợ chồng của ông **L**, trong khi phía bị đơn không thừa nhận chứng cứ của nguyên đơn cung cấp như: “Giấy mua đất” (BL11) là giả mạo chữ ký của ông **Á1** nhưng lại công nhận đủ diện tích đất cho nguyên đơn theo yêu cầu của nguyên đơn. Bên cạnh đó **Ủy ban nhân dân huyện A** xác định phần đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Á1**, cấp sơ thẩm tuyên phần tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông **L**, từ đó không điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Á1** cho vợ chồng ông **L** là chưa phù hợp.

Từ những nhận định nêu trên nên trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, về việc chấp nhận một phần kháng cáo của bà **H** và không chấp nhận

quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm;

[8] Án phí dân sự:

Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm nên điều chỉnh lại án phí như sau:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Hoàn trả lại tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn L và bà Dương Thị M.

Bị đơn bà Đỗ Thị H, ông Đoàn Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Đỗ Thị H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 163, Điều 164, Điều 166 và Điều 169 của Bộ luật dân sự; Các khoản 1, 4, 10 Điều 12, điểm d khoản 1 Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị H.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Dương Thị M, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Đỗ Thị H và ông Đoàn Văn N.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn, đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị H giao diện tích đất 265m² cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Dương Thị M quản lý, sử dụng, có vị trí được giới các cạnh 13,12,14,15, trong đó cạnh 13-12 = 19,14m; cạnh 12-14 = 13,40m; cạnh 14-15 = 19,14m; cạnh 15-13 = 14,30m, đất tọa lạc tại Khu phố Đ, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Theo Tờ trích đo địa chính số TĐ100-2022 ngày 09/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Dương Thị M đối với diện tích đất 22m², có vị trí được giới hạn tại các cạnh 10,9,12,13 trong đó cạnh 10- 9 = 19,14m; cạnh 9-12 = 1,60m; cạnh 12-13 = 19,14m; cạnh 10-13 = 0,70m. Theo Tờ trích đo địa chính số TĐ100-2022 ngày

09/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

4. Giữ nguyên hiện trạng cho bà Đỗ Thị H và ông Đoàn Văn N được quản lý, sử dụng diện tích $22m^2$, có vị trí được giới hạn tại các cạnh 10,9,12,13 trong đó cạnh 10- 9 = 19,14m; cạnh 9-12 = 1,60m; cạnh 12-13= 19,14m; cạnh 10-13= 0,70m, đất tọa lạc tại Khu phố Đ, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Theo Tờ trích đo địa chính số TĐ100-2022 ngày 09/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Khi án có hiệu lực pháp luật các đương sự có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền xem xét điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng số tiền 7.935.400 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận phần phần nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Dương Thị M và bị đơn bà Đỗ Thị H, ông Đoàn Văn N mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.967.000 đồng. Ông Nguyễn Văn L và bà Dương Thị M đã nộp số tiền 2.805.000 đồng, theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000017 ngày 15/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A. Bà Đỗ Thị H và ông Đoàn Văn N đã nộp số tiền 5.130.000 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 20/5/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên P1). Do đó, buộc ông Nguyễn Văn L và bà Dương Thị M có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đỗ Thị H và ông Đoàn Văn N chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 1.162.000 đồng (Một triệu một trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

- Về chi phí định giá tài sản: Tổng số tiền 11.500.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận phần phần nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Dương Thị M và bị đơn bà Đỗ Thị H, ông Đoàn Văn N mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí định giá tài sản là 5.750.000 đồng. Ông Nguyễn Văn L và bà Dương Thị M đã nộp theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000035 ngày 07/7/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2. Buộc bà Đỗ Thị H, ông Đoàn Văn N phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L và bà Dương Thị M chi phí định giá tài sản số tiền là 5.750.000 đồng (Năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả lại tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn L và bà Dương Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007084 ngày 09/12/2020 và số 0007233 ngày 19/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Buộc bị đơn bà Đỗ Thị H, ông Đoàn Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Bà **Đỗ Thị H** không phải chịu. Hoàn trả cho bị đơn bà **Đỗ Thị H** số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004935 ngày 25/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện An Biên;
- THA dân sự huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Nhiên